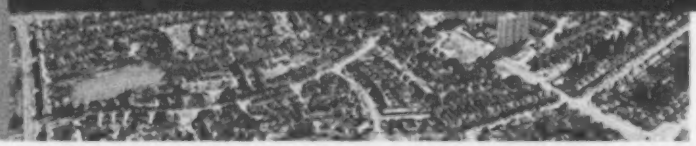
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Région du Grand-Toronto



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

Marché du neuf

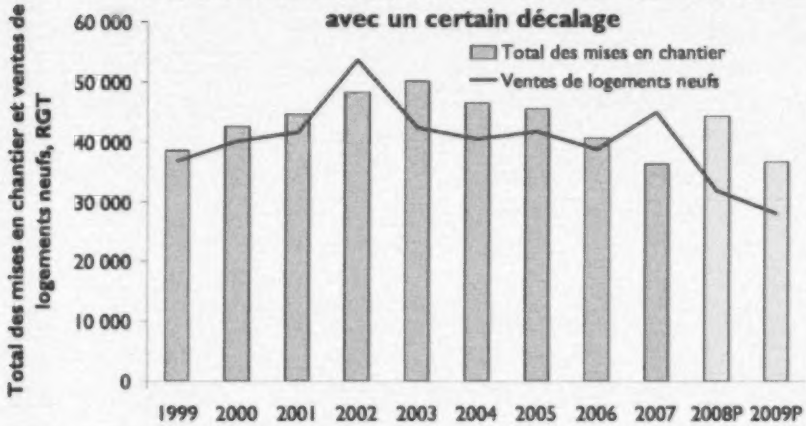
Les ventes de logements dans des tours d'habitation domineront le marché du neuf

Les ventes de logements neufs dans la Région du Grand Toronto (RGT) continueront de ralentir en 2009. Les ventes totales de logements neufs se chiffreront à 22 500 en 2009, un niveau inférieur de 24 % à leur volume prévu pour 2008. Plus de la moitié des logements écoulés depuis la fin de 2007 sont situés dans des tours d'habitation : cette tendance se maintiendra et la proportion des ventes de ce type augmentera en 2009.

Les ventes sur le marché du neuf évolueront à la baisse à mesure que

Figure 1

La tendance des mises en chantier suit celle des ventes avec un certain décalage



Sources : RealNet Canada Inc. (www.realnet.ca); SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**

4 **Marché de la revente**

6 **Tendances économiques**

8 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

le choix sur le marché de la revente s'élargit. L'économie locale étant en berne et les prix des habitations, élevés, la demande de logements pour propriétaire-occupant s'atténuera. Par conséquent, le rapport entre les ventes et les inscriptions de logements existants fléchira, et un nombre croissant d'acheteurs trouveront à satisfaire leurs besoins en matière d'habitation sur le marché de la revente. On assistera ainsi à un recul du nombre de propriétés vendues sur plan.

Les ventes ralentiront bien davantage dans le segment des immeubles de faible hauteur que dans celui des tours d'habitation. Le prix moyen des appartements en copropriété neufs étant passablement moins élevé que les prix moyens observés du côté des immeubles de faible hauteur, une proportion de plus en plus grande d'acheteurs de logements neufs seront portés à opter pour un appartement.

L'évolution démographique de la RGT explique aussi la popularité accrue des logements situés dans des tours d'habitation. La taille moyenne des ménages s'amenuise en raison de la multiplication des familles monoparentales ou sans enfants, deux catégories d'acheteurs qui portent plus souvent qu'autrement leur choix sur des habitations de moindre superficie, et notamment des appartements en copropriété.

Les tours d'appartements de luxe sont par ailleurs un créneau de marché qui séduit un nombre croissant de baby boomers vieillissants et de couples dont les enfants ont quitté la maison. Ces ménages d'un âge plus avancé disposent souvent d'actifs importants accumulés, entre autres, sous forme d'avoir propre foncier. Bon nombre de ces ménages chercheront à se reloger dans des habitations spacieuses et souvent luxueuses, toutefois exemptes des obligations d'entretien extérieur qui sont en général le pendant de l'occupation d'un logement dans un immeuble résidentiel de faible hauteur.

L'important flux migratoire vers la RGT joue aussi sur la demande accrue d'appartements en copropriété. C'est dans bien des cas par l'intermédiaire de ce segment du marché, où le prix moyen est plus abordable, que les nouveaux arrivants accèdent à la propriété. La croissance démographique de la RGT continuera d'être principalement alimentée par l'immigration.

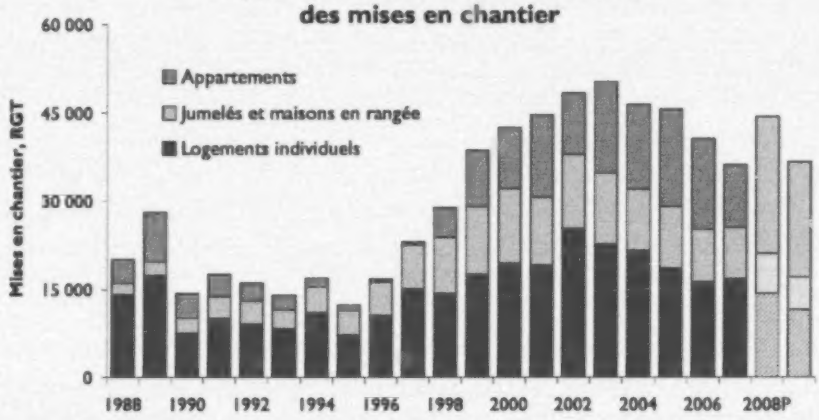
Les mises en chantier vont régresser

Le repli des ventes de logements neufs observé cette année et attendu en 2009 fera diminuer le nombre de mises en chantier d'habitations. Après s'être fortement accru en 2008, le nombre total de logements commencés reculera de 21 % en 2009, pour s'établir à 34 250. Les perspectives de la construction d'immeubles résidentiels de faible hauteur sont similaires à celles des ventes sur le marché du neuf, à savoir que l'activité dans ce segment du marché fléchira plus rapidement que dans celui des appartements. La proportion d'appartements parmi les mises en chantier d'habitations continuera de croître : les logements situés dans des tours d'habitation représenteront 59 % du volume de production total. La plupart de ces appartements (environ 95 %) seront des copropriétés destinées au marché des propriétaires-occupants.

Ces deux dernières années, les ventes sur plan d'appartements en copropriété ont atteint des niveaux sans précédent, ce qui a engendré des retards dans la filière de construction. Ces retards ont été en partie

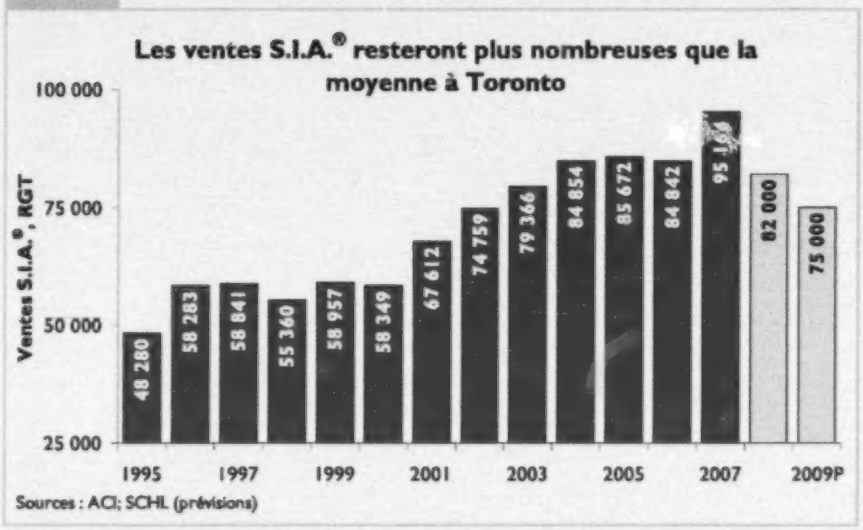
Figure 2

Les appartements constitueront la moitié des mises en chantier



Sources : ACI; SCHL (prévisions)

Figure 3



rattrapés cette année, mais même en 2009, on assistera encore à la mise en chantier d'unités vendues sur plan en 2006. Si l'on considère que les ventes sur plan ont, de surcroît, été nombreuses cette année, il est facile de voir que la proportion des appartements parmi les logements en cours de construction va continuer de progresser.

Avant de mettre en chantier un ensemble d'appartements en copropriété, les promoteurs doivent rassembler la main-d'œuvre, les matériaux et le matériel nécessaires pour pouvoir couler les fondations et poursuivre la construction de façon ininterrompue. Bien souvent, vu le nombre élevé d'appartements commencés, il leur est impossible de mettre un ensemble en chantier avant d'en avoir achevé un autre. Les achèvements d'appartements en copropriété sont à la hausse et vont s'intensifier en 2009. L'activité dans le segment des appartements en copropriété demeurera donc robuste jusqu'à la fin de l'année prochaine.

L'incertitude plane quant aux investissements dans les appartements en copropriété

Les discussions relatives aux nombres records ou quasi records de ventes, de mises en chantier et d'achèvements d'appartements en copropriété finissent inévitablement par évoquer le rôle que jouent les investisseurs dans ce segment du marché, et en particulier les investisseurs à court terme. Ces personnes achètent sur plan, dans l'intention de revendre leur propriété peu de temps après que l'ensemble dans lequel elle se situe ait été achevé, puis enregistré par un syndicat de copropriétaires. Si un grand nombre d'investisseurs devait venir inonder le marché en mettant leurs propriétés en vente au même moment, le prix moyen des appartements en copropriété pourrait baisser, car l'excédent de l'offre se traduirait par un plus grand pouvoir de négociation pour les acheteurs.

La proportion des unités en cours de construction qui appartiennent à des investisseurs est inconnue, mais d'après les intervenants de l'industrie, elle serait d'environ un tiers. Parallèlement à la hausse du nombre

Figure 4

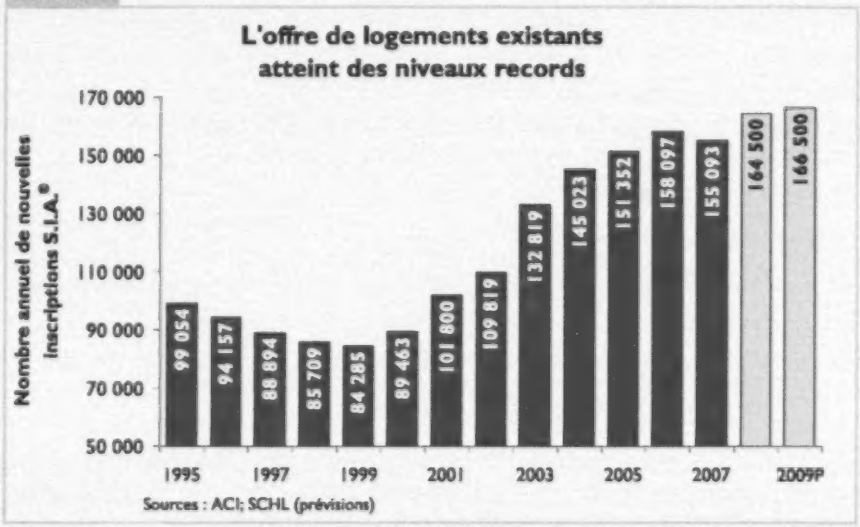
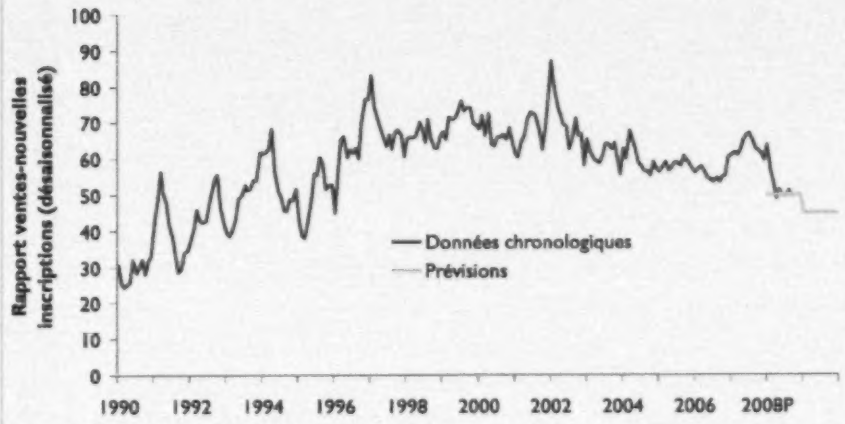


Figure 5

Le choix va s'accroître sur le marché de la revente



Source : ACI; SCHL (ajustement des données et prévisions)

d'achèvements depuis le creux observé en 2007, on assiste aussi à une multiplication du nombre d'inscriptions. Cette évolution se poursuivra en 2009.

L'incertitude règne quant à la question de savoir si une montée du nombre d'unités mis en vente par des investisseurs se traduira par une régression des prix, un effritement des avoirs fonciers des acheteurs et, à terme, une vague d'acheteurs sur plan qui reviendront sur leurs intentions, malgré la perte de leur mise de fonds initiale. Les acheteurs disposeront certainement d'un meilleur choix d'ici la fin de 2009, mais le marché de la revente ne devrait pas leur devenir favorable, car il reste tendu, surtout au centre de la RGT. Par contre, la progression des prix s'alignera davantage sur le taux d'inflation dans l'ensemble de la RGT et le dépassera légèrement au cœur de la région. Au-delà de 2010, le nombre d'unités mises en marché par des investisseurs se stabilisera sans doute, avant de reculer à mesure que le volume d'unités vendues et commencées fléchira. De plus, lorsque la progression des prix se rapprochera du taux d'inflation, les investisseurs qui achèteront sur plan se feront plus rares, vu l'amoindrissement des gains potentiels qu'ils pourront s'attendre à réaliser à court terme.

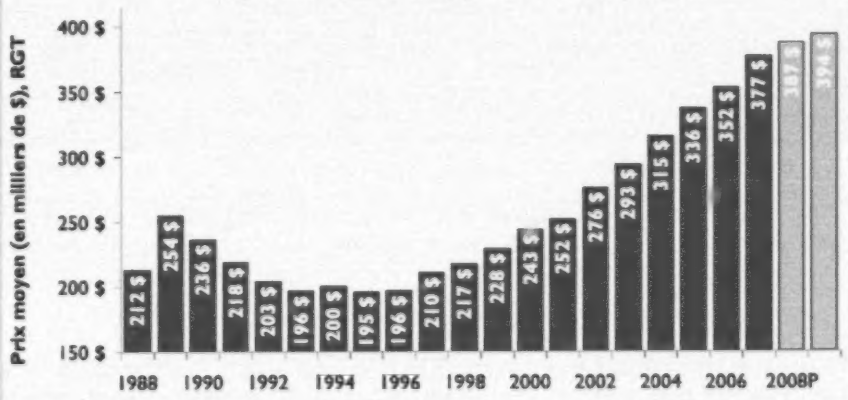
Marché de la revente

Les ventes de logements existants sont en retrait de leur point culminant

Au cours des deux prochaines années, le nombre de logements qui changeront de mains par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) dans la RGT va descendre du sommet qu'il avait atteint en 2007. Les ventes ralentiront en raison de l'affaiblissement de la conjoncture économique interne et des prix élevés des habitations. En 2008, leur nombre s'établira à 82 000, en recul de 14 % par rapport à l'année

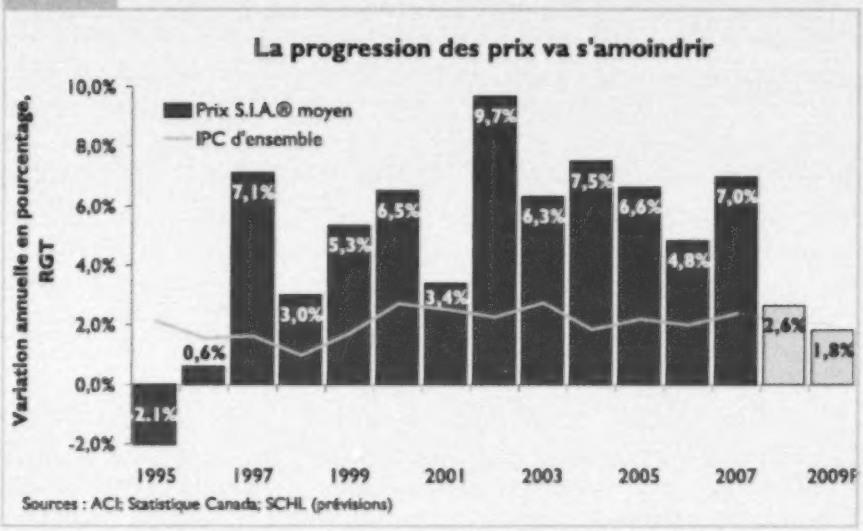
Figure 6

Le prix moyen se rapproche de 400 000 $



Sources : ACI; SCHL (prévisions)

Figure 7



précédente et, en 2009, il fléchira de 8,5 %, pour se fixer à 75 000.

La croissance plus lente de l'emploi et du revenu influencera surtout les personnes qui envisagent l'achat d'une première habitation, pour lesquelles l'écart entre les frais de location et les frais de possession sont généralement importants et qui sont de ce fait plus sensibles aux variations de la conjoncture.

Hormis la conjoncture du marché du travail, les facteurs qui ont modéré la demande sont la longue période de progression des prix, nettement supérieure au taux d'inflation global et à la croissance des revenus des ménages. Si la décélération des prix attendue au cours de l'année à venir améliorera quelque peu la situation, il n'en reste pas moins que de plus en plus d'acheteurs éventuels attendront avant de décider de passer effectivement à l'action.

Les ventes dans la RGT se replieront de leurs récents niveaux records, mais leur rythme restera comparable à la moyenne des dix dernières années, grâce à une migration nette élevée et à de faibles taux d'emprunt.

L'offre s'accroît, la progression des prix se modère

Le nombre de nouvelles inscriptions continuera d'augmenter jusqu'à atteindre un sommet inégalé en 2008, puis il plafonnera en 2009. Lorsque le cycle du marché de l'habitation arrive à maturité, la progression des prix a tendance à ralentir et un nombre croissant de propriétaires mettent leurs propriétés en vente pour concrétiser les gains en capital qu'ils ont réalisés durant la phase ascendante du cycle. La montée des inscriptions finit toutefois par ralentir, puis se renverser, parce que de moins en moins de propriétaires sont en mesure d'obtenir le prix escompté pour leurs habitations. C'est ce qui commencera à se produire vers la fin de 2009.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est révélateur du choix qu'offre le marché de l'existant. Vu que les ventes ont ralenti, cette année, alors que les nouvelles inscriptions continuaient d'augmenter, ce choix s'est accru, et de plus en plus d'acheteurs font des offres à un prix inférieur au prix demandé. En conséquence, la progression annuelle des prix dans la RGT s'amoindrit. En 2009, le nombre de nouvelles inscriptions devrait se stabiliser, puis commencer à se replier jusqu'à la fin de l'année. Pour sa part, le rapport ventes-nouvelles inscriptions continuera à fléchir, mais de moins en moins rapidement. Les prix progresseront au même rythme que le taux d'inflation et le marché de la revente demeurera équilibré.

Le prix moyen d'un logement neuf en 2008, soit 387 000 $, sera en hausse de 2,6 % en glissement annuel. À la fin de 2009, ce prix moyen aura progressé de 1,8 % pour atteindre 394 000 $. Le taux de croissance des prix, bien que positif, sera bien plus modeste que le taux moyen observé ces dix dernières années, y compris le bond de 7 % intervenu en 2007.

Le ralentissement attendu l'année prochaine au niveau de la croissance des prix ne se fera pas sentir de la même manière dans toutes les catégories d'habitations. Les appartements en copropriété situés au cœur de Toronto sont un bon exemple de la disparité prévue à cet égard. Le marché demeure plus serré au centre-ville de Toronto qu'ailleurs dans la région. S'il est vrai que les personnes intéressées à acheter une copropriété au centre-ville ont bénéficié cette année d'un choix accru, le marché n'en est pas moins demeuré favorable aux vendeurs. Plus l'offre

deviendra abondante en 2009, plus la croissance des prix ralentira, mais elle continuera de devancer la progression moyenne sur l'ensemble de la RGT.

Les habitations vont devenir plus abordables

Au cours des deux prochaines années, compte tenu de la montée des prix et des coûts d'emprunt, les frais de possession vont poursuivre leur ascension dans la RGT, mais les ménages devraient être mieux à même d'y faire face. Comme la croissance des prix sera modérée en 2008 et en 2009 et que l'on peut s'attendre à une progression plus rapide du revenu moyen des ménages, les habitations deviendront légèrement plus abordables à l'achat. C'est là l'une des principales raisons pour lesquelles le volume de ventes dans la RGT se maintiendra à un niveau comparable à sa moyenne des dix dernières années et que le prix moyen des habitations continuera de progresser sur un marché de la revente toujours équilibré.

Le créneau des accédants à la propriété rétrécit

Les accédants à la propriété seront toujours, à long terme, le principal moteur de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant dans la RGT. Nombreux seront les ménages parmi le nombre croissant d'immigrants nationaux et internationaux attendus dans la RGT au cours des deux prochaines décennies qui chercheront à faire l'acquisition d'un logement peu de temps après leur arrivée. Cependant, à court terme, le volume d'accession à la propriété est fonction de l'évolution de la conjoncture économique.

Le nombre de ménages faisant l'achat d'une première habitation suivra une tendance à la baisse en 2009. L'affaiblissement des conditions du marché du travail et le prix élevé des habitations nuiront à la capacité de certains ménages d'accéder à la propriété.

D'après les résultats de l'Enquête sur la rénovation et l'achat de logements menée par la SCHL, la proportion des intentions d'achat attribuables aux accédants à la propriété est descendue à 40 % en 2008, alors qu'elle était de 47 % en 2007. Elle diminuera encore en 2009.

Tendances économiques

La création d'emplois va se poursuivre à Toronto

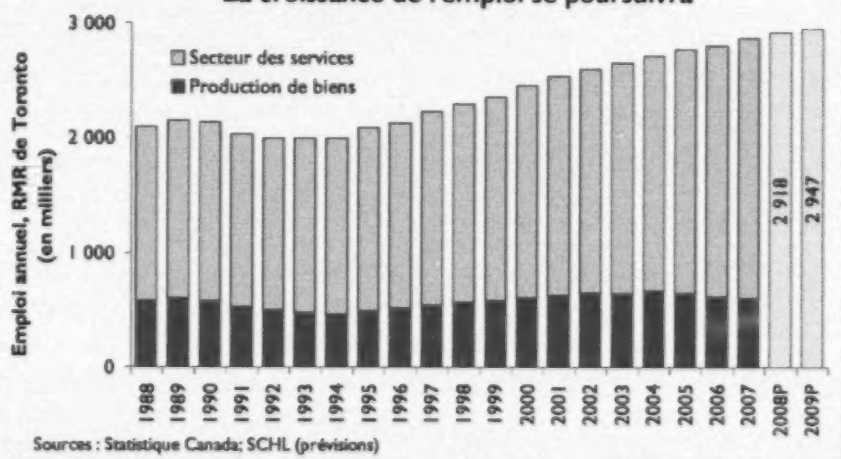
Les accédants à la propriété seront toujours, à long terme, le principal moteur de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant dans la RGT. Nombreux seront les ménages parmi le nombre croissant d'immigrants nationaux et internationaux attendus dans la RGT au cours des deux prochaines décennies qui chercheront à faire l'acquisition d'un logement peu de temps après leur arrivée. Cependant, à court terme, le volume d'accession à la propriété est fonction de l'évolution de la conjoncture économique.

Le nombre de ménages faisant l'achat d'une première habitation suivra une tendance à la baisse en 2009. L'affaiblissement des conditions du marché du travail et le prix élevé des habitations nuiront à la capacité de certains ménages d'accéder à la propriété.

D'après les résultats de l'Enquête sur la rénovation et l'achat de logements menée par la SCHL, la proportion des intentions d'achat attribuables aux accédants à la propriété est descendue à 40 % en 2008, alors qu'elle était de 47 % en 2007. Elle diminuera encore en 2009.

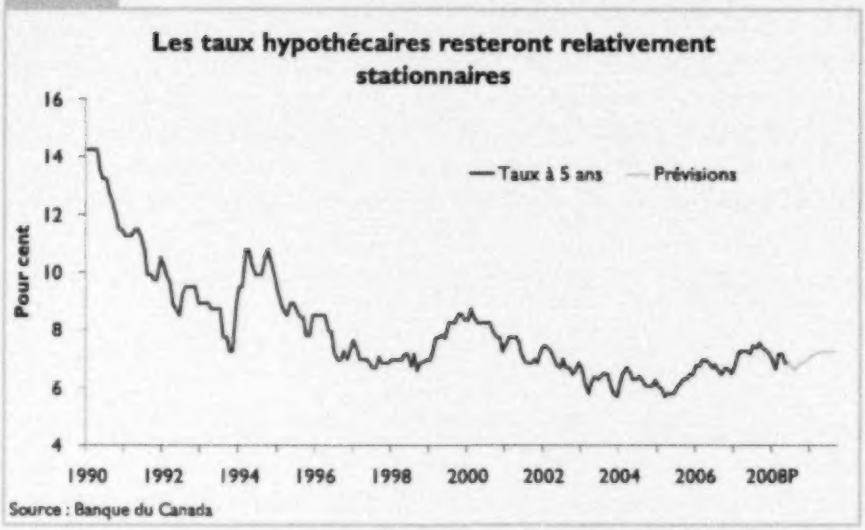
Figure 8

La croissance de l'emploi se poursuivra



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)

Figure 9



Source : Banque du Canada

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient rester relativement stables pendant le dernier trimestre de cette année; ils évolueront au plus d'entre 25 et 50 points par rapport à leurs niveaux actuels. Au cours de la première moitié de 2009, les taux affichés diminueront légèrement, compte tenu de la baisse du coût du crédit pour les institutions financières. Par contre, ils augmenter-ont quelque peu durant la deuxième moitié de 2009, par suite de l'accroissement du rendement des obligations. Au quatrième trimestre de cette année ainsi que l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,00 et 6,75 %, et ceux des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 6,50 et 7,25 %.

Resumé des prévisions
Region du Grand Toronto
Automne 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	85 672	84 842	95 164	82 000	-13,8	75 000	-8,5
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	151 352	158 097	155 093	164 500	6,1	166 500	1,2
Prix moyens S.I.A.® ($)	336 176	352 388	377 029	387 000	2,6	394 000	1,8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	18 435	16 290	16 639	13 200	-20,7	8 500	-35,6
Logements collectifs	27 098	24 321	19 591	30 360	55,0	25 750	-15,2
Jumelés	3 435	2 996	2 920	2 110	-27,7	1 530	-27,5
Maisons en rangée	7 171	5 872	5 926	4 700	-20,7	4 020	-14,5
Appartements	16 492	15 453	10 745	23 550	119,2	20 200	-14,2
Tous types de logement confondus	45 533	40 611	36 230	43 560	20,2	34 250	-21,4
Prix moyen ($)							
Logements individuels	418 938	466 230	515 325	534 500	3,7	542 500	1,5
Indice des prix des logements neufs (1997=100) (Toronto-Oshawa)	4,5	3,8	2,5		4,0		3,0
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,7	3,2	3,2	3,5	0,3	3,0	-0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 052	1 067	1 061	1 077	-	1 095	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,06	6,28	6,90	6,75	-0,15	6,31	-0,44
Taux hypothécaires à 5 ans	5,99	6,66	7,07	7,05	-0,02	6,92	-0,13
Nombre annuel d'emplois	2 763 400	2 802 100	2 865 500	2 918 000	1,8	2 947 000	1,0
Croissance de l'emploi (%)	2,1	1,4	2,3	1,8	-0,5	1,0	-0,8
Taux de chômage (%)	7,0	6,6	6,8	7,0	0,2	7,2	0,2
Migration nette (1)	76 685	53 465	56 000	59 800	6,8	64 000	7,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

(1) Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

64321_2008_B02